

Überbauungsplan

Meiengartenstrasse

Situation 1:500

Vom Stadtrat erlassen am:

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Öffentlich aufgelegt vom: bis:

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am:

Mit Ermächtigung
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Legende

Festlegungen

- Umgrenzung Planungsgebiet
- Baubereich Hauptbauten, 4 Vollgeschosse
- Baubereich Hauptbauten, Attikageschoss
- Grünfläche
- Spielfläche
- Private Verkehrsfläche
- Ein-/Ausfahrt Tiefgarage
- Besucher-Parkplätze
- Behinderten-Parkplatz (Besucher)
- Richtungspunkt öffentliche Fusswegverbindung
- Richtungspunkt öffentliche Fuss-/Radwegverbindung

Hinweise

- Zugang Hauptbauten
- Entsorgungsort
- Öffentliche Fuss-/Radwegverbindung
- Öffentliche Fusswegverbindung (bestehend)
- Öffentliche Verkehrsfläche (Meiengartenstrasse)
- Öffentliches Trottoir
- Abbruch bestehende Bauten
- Rahmenbepflanzung
- Bestehende Linde
- Gewässerschutzzone S3

Arbeitsgruppe für Siedlungsplanung und Architektur AG
Spinnerstrasse 29, 8640 Rapperswil tel. 055 220 10 60
Bankstrasse 8, 8610 Uster tel. 044 942 10 11 www.asaag.ch, info@asaag.ch

Datum	revidiert am	kontr./gez.	Plangrösse	Plannummer
10.07.2014	14.10.14 / 31.10.14	welj/dr	84/60	1596-01



Besondere Vorschriften

Art. 1 Geltungsbereich / Verbindlichkeit

Die besonderen Vorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet (Parzellen Nr. 2870J + 2877J). Sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes sowie des rechtskräftigen Baureglementes und Parkplatzbedarfs-Reglementes der Stadt Rapperswil-Jona.

Alle in der Legende zum Plan als Festlegungen bezeichneten Planelemente des Überbauungsplanes sind verbindlich.

Die übrigen Planelemente des Überbauungsplanes sowie das Richtprojekt (siehe Beilagepläne im Erläuterungsbericht) sind wegleitend.

Art. 2 Zweck

Der Überbauungsplan bezweckt:

- Die Realisierung einer zeitgemässen und qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung, welche sich gut in die bestehende Umgebung einfügt.
- Die zweckmässige und flächenschonende Verkehrserschliessung des Grundstückes.
- Die verkehrsberuhigte und quartiersorientierte Gestaltung der Meiengartenstrasse unter Integration der Besucherparkplätze für die Neuüberbauung.

Art. 3 Überbauungsvorschriften

Das Planungsgebiet ist in die Baubereiche Hauptbauten, die Grünflächen, die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und die Parkierungsflächen gegliedert.

a) Hauptbauten

Hauptbauten sind in den Baubereichen Hauptbauten zu erstellen; ihre maximale Ausdehnung ist durch die Begrenzung der Baubereiche bestimmt. Es gelten nachstehende Bestimmungen:

Baubereiche	A	B	C	D
- max. Anzahl Vollgeschosse:	4	4	4	4
- max. Gebäudehöhe ¹⁾ in m ü.M.	431.00	431.25	431.55	432.40
- max. Flachdachhöhe Attikageschoss ¹⁾ in m ü.M.	432.50	432.75	433.05	433.90

¹⁾ inkl. Brüstungshöhe/Dachrand bei Flachdächern

Technisch bedingte Bauteile wie Liftaufbauten, Sonnenkollektoren, Kamine, Ventilationszüge, Antennenanlagen und dergleichen dürfen die Gebäude- bzw. Firsthöhe um das technisch bedingte Mass überschreiten. Sie sind jedoch möglichst klein zu halten und zusammenzufassen.

b) Nebenbauten

Nebenbauten dürfen auch ausserhalb der im Überbauungsplan definierten „Baubereiche Hauptbauten“ erstellt werden; namentlich in der Grünfläche und auf der privaten Verkehrsfläche.

c) unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten (z.B. Tiefgarage) sind auch ausserhalb der im Überbauungsplan definierten „Baubereiche Hauptbauten“ zulässig.

Art. 4 Architektonische Gestaltung

Die Hauptbauten haben bezüglich Massstäblichkeit, architektonischem Ausdruck, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung erhöhte Anforderungen an eine gute Gesamtwirkung zu genügen. Sie müssen sich zudem gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern.

Art. 5 Energie-Standard

Für Neubauten wird ein Minergie- oder gleichwertiger Standard (ohne kontrollierte Lüftung) angestrebt. Mindestens 60% des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser ist durch erneuerbare Energien abzudecken. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Art. 6 Verkehrserschliessung und Motorfahrzeugabstellplätze

Die Verkehrserschliessung hat über die Meiengartenstrasse bzw. über die im Plan bezeichnete Zu- und Wegfahrt zu erfolgen. Bei der Tiefgaragenein-/ausfahrt ist auf eine gute Gestaltung und Integration in den öffentlichen Strassenraum zu achten. Den Anforderungen an die Sichtverhältnisse gemäss VSS-Norm SN 640 273 ist Folge zu leisten.

An den im Plan bezeichneten Stellen sind zugunsten der Überbauung „Meiengartenstrasse Nr. 8, 10, 12, 14“ mindestens 7 oberirdische Abstellplätze für Besucher zu realisieren; davon ist 1 Parkplatz als Behindertenparkplatz auszugestalten und entsprechend zu bezeichnen. Die Anzahl der Pflicht-Parkfelder für die Bewohner richtet sich nach dem rechtskräftigen Parkplatzbedarfs-Reglement der Stadt Rapperswil-Jona.

Mit Ausnahme der Besucherparkplätze sind sämtliche Motorfahrzeug-Abstellplätze in einer Tiefgarage anzuordnen.

Art. 7 Fussweg- und Fuss-/Radwegverbindungen

Zwischen den Richtungspunkten sind Fusswegverbindungen bzw. Fuss-/Radwegverbindungen sicherzustellen. Die Mindestbreite für die öffentliche Fusswegverbindung beträgt 2.00m, für die öffentliche Fuss-/Radwegverbindung 3.00m.

Art. 8 Umgebungsgestaltung / Bepflanzung

Die Grünfläche G dient neben der Gestaltung von Grünflächen auch der internen Fussgänger- und Veloerschliessung, der Anlage von offenen Veloabstellplätzen sowie der Anlage von begrünten oder befestigten Spiel- und Aufenthaltsflächen. Das Erstellen von Spielgeräten und Nebenbauten ist zulässig; sie dürfen jedoch keine Wegverbindungen behindern.

Die private Verkehrsfläche, die Wege sowie die befestigten Spiel- und Aufenthaltsflächen sind mit aufeinander abgestimmten Belagsmaterialien auszuführen. Wo dies möglich und zweckmässig ist, sind sickerfähige Materialien zu verwenden.

Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher Angaben zur Begrünung und Bepflanzung, zur Gestaltung/Materialisierung von Wegen und Plätzen sowie zu Lage und Gestaltung der Spielflächen/-geräte und der Entsorgungseinrichtungen enthält.

Die Rahmenbepflanzung hat mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Entlang der Meiengartenstrasse sind hochstämmige Bäume unter Gewährleistung eines Lichttraumprofils von 3.50m Höhe zu pflanzen.

Art. 9 Kinderspielflächen

In den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen sind Kinderspielflächen sowie Gemeinschafts- und Begegnungsorte gemäss Baugesetz und Baureglement der Stadt Rapperswil-Jona von mindestens 1'500 m² zu erstellen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten. Davon müssen mindestens 750 m² begrünt sein. Diese Flächen müssen vor dem Bezug der ersten Wohnungen erstellt sein und Spielmöglichkeiten für verschiedene Altersstufen von Kindern bieten. Der detaillierte Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Art. 10 Containerabstellplätze

Für die Überbauung sind Containerabstellplätze vorzusehen. Deren ungefähre Lage ist im Überbauungsplan unter Hinweisen dargestellt. Die genaue Lage und Ausgestaltung sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 11 Grundwasser- und Gewässerschutz

Das Überbauungsplangebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich A₁ sowie im südwestlichen Teil in der Grundwasserschutzzone S3 der Grundwasserfassung Hanfländer. Die eidgenössischen Vorschriften zum Grundwasser- und Gewässerschutz sowie die Bestimmungen des kommunalen Schutzzonenreglementes sind einzuhalten und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 12 Ausnützungsziffer

Für eine Gesamtüberbauung, welche dem Überbauungsplan inkl. besondere Vorschriften und dem rechtsgültigen Baureglement der Stadt Rapperswil-Jona entspricht und die sich am Richtprojekt orientiert, kann ein Ausnützungsbonus von maximal 20% gewährt werden.

Art. 13 Inkraftsetzung

Der Überbauungsplan tritt mit der Genehmigung des Baudepartementes des Kantons St. Gallen in Kraft.